

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：因甘雅君与陈美旭、季歌民间借贷一案，乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟执行陈美旭位于水磨沟区高尔夫路 638 号绿城·丁香花园一期 9 栋 1 层商铺 6 商业房地产，为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为陈美旭位于水磨沟区高尔夫路 638 号绿城·丁香花园一期 9 栋 1 层商铺 6 室商业的房地产，于估价期日委托方尚未提供《房屋所有权证》根据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》（（2018）新 0105 执 98、124 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak014-08141）《商品房销售合同》（合同编号：2016 销 0007609）记载：

买受人（陈美旭）购买的商品房为【预售商品房】，预售合同号：2016 销 0007609；房屋坐落：水磨沟区高尔夫路 638 号绿城·丁香花园一期 9 栋 1 层商铺 6 室；用途：商业用房；结构：钢筋混凝土结构；层高：4.1 米；建筑层数：地上 5 层，地下 0 层；所在层数：第 1 层；建筑面积：111.44 平方米；登记日期：2016 年 12 月 08 日；房屋性质：新建商品房；冻结状态：未冻结；预告状态：无预告；预告抵押状：无预告抵押。

于价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，未设定抵押、担保等他项权利。

于估价期日估价对象尚未办理《国有土地使用证》，估价对象座落于水磨沟区高尔夫路 638 号绿城·丁香花园一期 9 栋 1 层商铺 6 室。土地登记情

况：根据《商品房销售合同》记载，出卖人（新疆焯城万顺房地产开发有限公司）以出让方式取得位于水磨沟区高尔夫路638号绿城·丁香花园一期9栋、编号为无的地块的土地使用权【出让证号】为：乌国用2009第026559号。

该地块土地面积：27667.79平方米，规划用途：商业；土地使用年限自2009年12月14日至2046年09月10日，出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【暂定名】绿城·丁香花园一期9栋。建设工程规划许可证号为650105200900878；建筑工程施工许可证号为650101200911250301.0638。建设工程施工合同约定的开工日期为：2009年11月10日，建设工程施工合同约定竣工日期为2010年10月1日。

截止价值时点，宗地基础设施开发程度为宗地外“七通”（即通电、供水、排水、通讯、通暖、通路、通天然气）及宗地内场地平整，宗地四至界线清楚，无权属争议，未设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点：2018年7月16日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

房地产市场价格：为人民币290.6132万元，大写金额：人民币贰佰玖拾万零陆仟壹佰叁拾贰元整。单位建筑面积评估值：26078元/平方米。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	比较法 收益法	
		测算结果	总价(万元)
	单价(元/㎡)	26078	
估价结果	总价(万元)	290.6132	
	单价(元/㎡)	26078	

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供

给委托方，“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

2、本次评估价值仅为追缴财产提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。

3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、根据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》（（2018）新0105执98、124号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak014-08141）记载，估价对象水磨沟区高尔夫路638号绿城·丁香花园一期9栋1层商铺6室商业的房地产已查封。

5、于估价期日估价对象尚未办理《房屋所有权证》，故本次评估以《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）登记结果为准。如在报告使用期间办理了《房屋所有权证》，估价对象建筑面积发生变化，应以《房屋所有权证》实际登记情况为准，重新调整房地产评估结果。

6、于估价期日估价对象尚未办理《国有土地使用证》，故分摊土地使用权面积未知。

7、至价值时点未取得房屋所有权证，估价结果内涵包括估价对象建筑物及其相应分摊的土地使用权价值，不包含室内二次装修。提醒报告使用者注意。

8、于价值时点勘查现场时，我评估机构对估价对象外观及估价对象所在地域周边情况均作了详细的调查与了解，但产权人未出现，故室内无法进入，且无法通过其他方式勘查到房屋内部情况，经与经办法官协商决定此次

评估设定估价对象内部装修为毛坯，提醒报告使用者注意。

9、于估价期日现场勘查，估价对象目前为商业正在经营。

10、依据估价目的及房地产估价规范，本次估价结果不考虑房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他有限受偿权的影响。

八、致函日期：二零一八年八月九日

法定代表人：管益武



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年八月九日



差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
王弟辉	6520150004	 王弟辉	2018.8.9
汪建国	6619970020	 汪建国	2018.8.9